

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du mercredi 24 juin 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Philippe ARDHUIN - Kayané BIANCO-ROATTA - Joël CANICAVE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Alexandre DORIOL - Arnaud DROUOT - Capucine EDOU - Olivia FORTIN - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Jean-Pascal GOURNES - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Pascaline LÉCORCHÉ - Arnaud MERCIER - Pascal MONTECOT - Serge PEROTTINO - Robin PRÉTOT - Hedi RAMDANE - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pierre HUGUET représenté par Arnaud DROUOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Maxime MARCHAND - Véronique MIQUELLY - Anne REYBAUD-DECROIX.

Monsieur le Président a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA-043-19374/26/BM

■ Approbation du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2025 de la concession d'aménagement avec l'épad Ouest Provence relative à la Zone d'Aménagement Concerté des Craux à Istres 164912

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

L'opération d'aménagement de la ZAC des Craux à Istres est concédée à l'épad Ouest Provence depuis avril 2003 pour son aménagement et sa commercialisation. Elle vise à accueillir principalement de l'habitat, des équipements publics et des activités.

Dans ce cadre, le traité de concession prévoit que le concessionnaire est chargé :

- De la maîtrise d'ouvrage de la réalisation des équipements d'infrastructure de la zone, tels qu'ils sont définis au plan local d'urbanisme et au programme d'équipements publics destinés à être remis aux collectivités publiques ;
- De la réalisation de toutes les études opérationnelles nécessaires et notamment en cours d'opération, de proposer toute modification de programme qui s'avèrerait opportune assortie des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- D'assurer la commercialisation ;
- D'assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération.

L'épad Ouest Provence assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération. D'une manière générale et en concertation avec la Métropole Aix Marseille Provence, l'aménageur assure l'ensemble des études administratives et financières, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération et assure en tout temps une complète information de la Métropole Aix Marseille Provence sur les conditions de déroulement de l'opération.

Par ailleurs, le concédant exerce un contrôle technique, financier et comptable sur l'opération notamment grâce à la production d'un compte-rendu annuel conforme à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article 15 du traité de concession prévoit qu'indépendamment des divers documents élaborés dans le cadre de l'opération, le concessionnaire adresse au plus tard le 30 juin de chaque année un compte-rendu financier comportant :

- Un bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la convention, faisant apparaître, d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser, estimés en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle en résultant pour la Métropole Aix Marseille Provence ;

- Un plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et dépenses de l'opération ;
- Un tableau des cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice ;
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

Synthèse du Compte Rendu Annuel à la Collectivité

La ZAC des Craux, à vocation mixte, prévoyant la construction de 483 logements, 4.800 m² d'activités, un supermarché de 6.000 m², est actuellement aménagée à environ 99%.

La commercialisation se termine et seuls les accès à une dernière poche d'habitat représentant une surface de plancher maximale d'environ 10.000 m² restent à aménager.

Compte rendu de l'année 2025

S'agissant de la commercialisation, 16.437 m² de foncier restaient à acquérir et à commercialiser sur le secteur des Feuillantines (à l'arrière de Leclerc).

L'unique propriétaire de ce tènement a décidé de céder ses terrains à un promoteur privé en direct. De ce fait, l'épad Ouest Provence a procédé à la cession des parcelles à aménager lui appartenant sur ce secteur (Lots 5a et 5b) à ce même promoteur.

S'agissant des études et travaux, le changement de projet d'aménagement sur le secteur des Feuillantines a conduit à ne pas réaliser les études et travaux prévus pour la desserte.

Ainsi les travaux initialement prévus au CRAC 2024 pour un montant de 51K €, ainsi que les études pour un montant 2K € n'ont pas été réalisés en 2025.

Ce changement stratégique a également permis des recettes de cessions non prévues en 2025 au CRAC 2024 pour un montant de 518K € (vente lot 5b).

Les perspectives 2026 sont :

- La finalisation de la commercialisation par la signature de l'acte authentique pour la cession du lot 5a.
- Un travail sur le foncier pour préparer les remises d'ouvrages.
- Le démarrage des études pour la desserte du secteur des Feuillantines.

Evolution du bilan

Le bilan prévisionnel demeure stable par rapport au CRAC de l'année 2024, affichant un solde excédentaire de 14.351 € HT pour un montant global de 4.240.984 € HT en dépenses et 4.255.335 € HT en recettes.

L'équilibre financier de l'opération est maintenu par le projet de cession des terrains entre privés et les recettes des participations financières des constructeurs induites.

Le bilan établi par l'épad Ouest Provence reprenant le réalisé à fin 2025, le prévisionnel pour les années à venir, et le nouveau bilan prévisionnel actualisé de l'opération est joint en annexe.

Au regard des éléments présentés, il est proposé d'adopter le présent compte rendu à la collectivité 2025.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L300-5 ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- La décision n° 265/03 en date du 25 avril 2003 du Comité Syndical du SAN approuvant les termes de la convention publique d'aménagement avec l'épad Ouest Provence pour la poursuite de la réalisation de la ZAC des Craux ;
- La délibération n° 884/08 du 17 décembre 2008 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence approuvant l'avenant n° 1 à la convention publique d'aménagement ;
- La décision n° 323/12 du 27 avril 2012 du Président du SAN Ouest Provence approuvant l'avenant n° 2 à la convention publique d'aménagement ;
- La délibération n° URB 022 -2192/17/BM du 13 juillet 2017 du Bureau de la Métropole approuvant l'avenant n° 3 à la concession d'aménagement, qui proroge la durée de la convention jusqu'au 13 août 2021 et fixe l'encours global d'emprunt à 1 200 000 € ;
- La décision n° URBA 025-10161/21/CM du 4 juin 2021 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence approuvant l'avenant n° 4 à la concession d'aménagement, qui proroge sa durée et fixe sa date d'échéance au 13 août 2022 ;
- La délibération n° URBA 029-11765/22/CM du 05 mai 2022 du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence approuvant l'avenant n° 5 à la concession d'aménagement, qui proroge sa durée de 4 ans et fixe sa date d'échéance jusqu'au 13 août 2026 ;
- La délibération n° HN-006-19161/26/CM du 16 avril 2026 relatif à la délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2025 de la concession d'aménagement de la ZAC des Craux sur la commune d'Istres présenté en conseil d'administration de l'épad Ouest Provence.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC 2025) de l'épad Ouest Provence relatif à l'opération d'aménagement de la ZAC des Craux sur la commune d'Istres.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Aménagement, Urbanisme, SCOT, Planification,
Marchés publics au sens du Code de la
Commande Publique

Pascal MONTECOT